

Exklusive 2-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Terrasse und Balkon nahe AKH und St. Anna Kinderspital



Objektnummer: 21224

Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Borschkegasse 15
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,09 m ²
Nutzfläche:	97,26 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,71 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

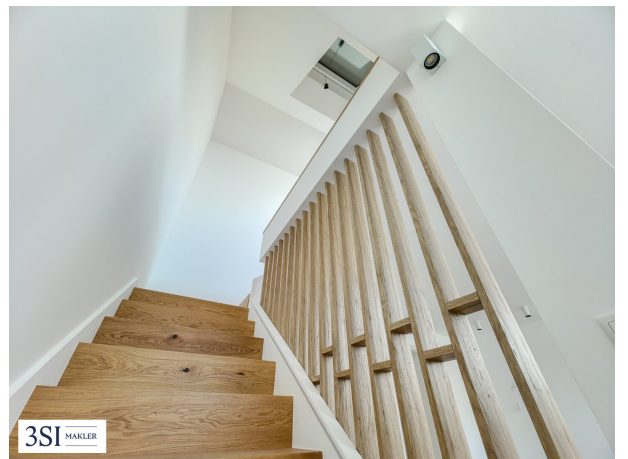
32.040,00 € inkl. 20% USt.

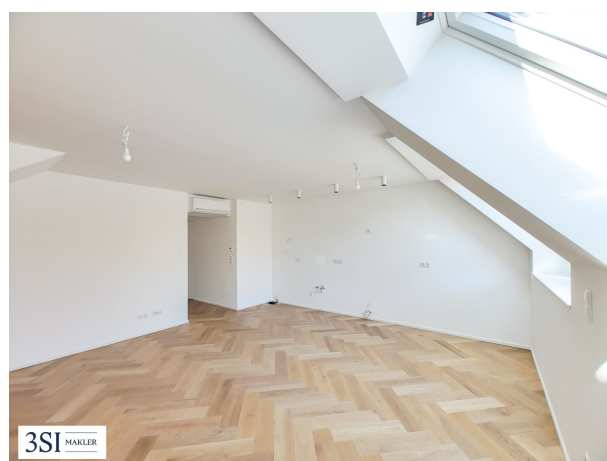
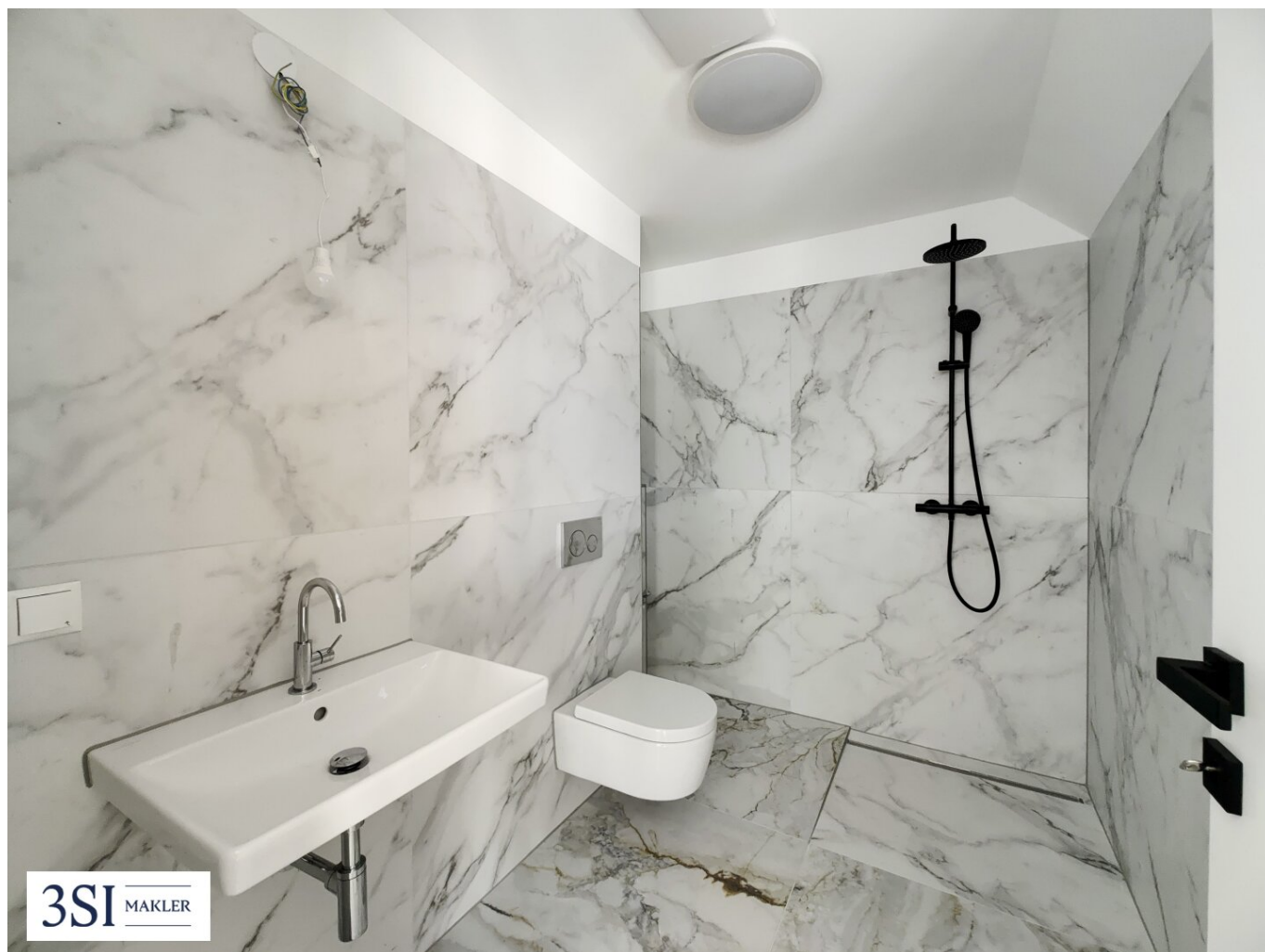
Ihr Ansprechpartner

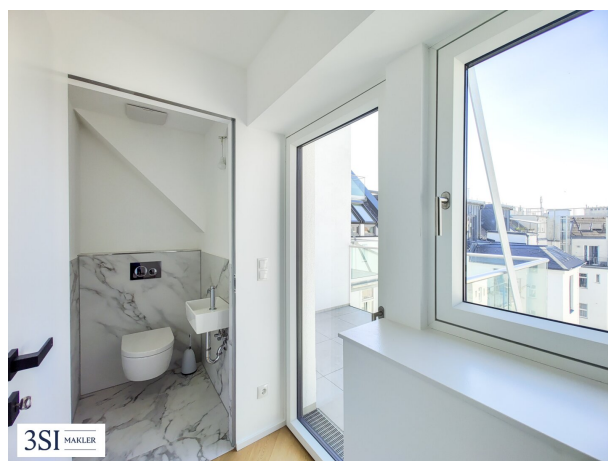
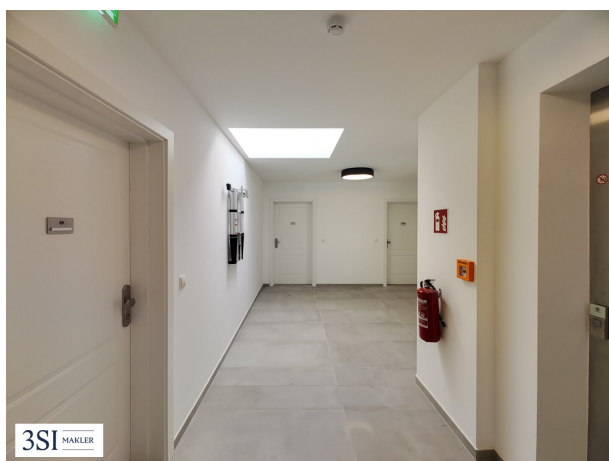


Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7

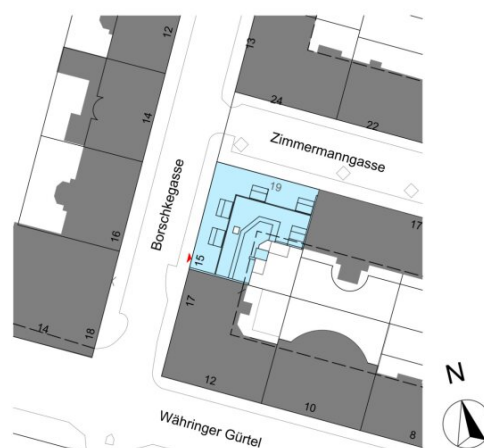
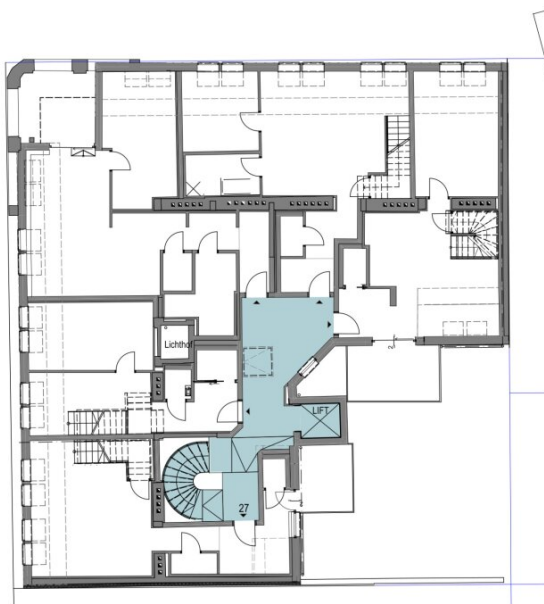








3SI MAKLER



DAS IST EINE UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. INFOLGE BEHÖRDEN-
AUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER ODER KONSTRUKTIVER MAßNAHMEN
KANN ES ZU ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG KOMMEN.
DIE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN DER VERANSCHAULICHUNG
UND SIND NICHT TEIL DER AUSFÜHRUNG.

VERKAUFSPLAN

Borschkegasse 15_1090_Wien
Übersichtsplan DG1

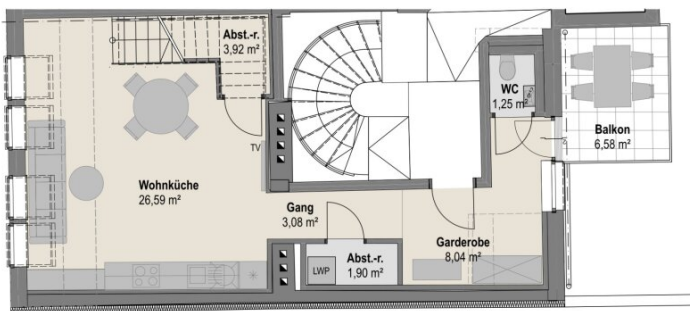
M 1:200
WIEN, 09.04.25

artVis

Rudolfsplatz 12/4a • 1010 Wien • Tel. +43 (699) 11718520



Dachgeschoss 2



Dachgeschoss 1



Wohnen und Aufenthalt	74,49 m²
Terrasse	15,93 m²
Balkon	6,58 m²

DAS IST EINE UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. INFOLGE BEHÖRDEN-AUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER ODER KONSTRUKTIVER MAßNAHMEN KANN ES ZU ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG KOMMEN. DIE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN DER VERANSCHAULICHUNG UND SIND NICHT TEIL DER AUSFÜHRUNG.

VERKAUFSPLAN

Borschkegasse 15_1090_Wien
TOP 27 DG1+2

M 1:100
WIEN, 09.04.25

artVis

Rudolfsplatz 12/4a • 1010 Wien • Tel. +43 (699) 11718520

Objektbeschreibung

Das Haus - die reich gegliederte Eckliegenschaft

Dieses klassische Gründerzeit - Eckhaus aus ca. 1900, mit einem elegantem Entreé, wurde aufwändig im Eingangsbereich und Stiegenhaus revitalisiert. Das elegante Stiegenhaus ist neu ausgemalt und besticht durch sehr viele gut erhaltene Stilaltbauelemente. Ein Personenlift wurde im Zuge des Dachgeschossausbaus errichtet, die Fassade wurde ausgebessert und gemalt und die Steigleitungen adaptiert/erneuert. Dieses stilvolle Eckhaus umfasst ein Erdgeschoss, 4 Regelgeschosse und das Dachgeschoss mit 2 Ebenen.

Die Dachgeschosswohnungen

Insgesamt stehen 5 hochwertige ausbaute Dachgeschosswohnungen zum Kauf:

- Wohnflächen zwischen ca. 63 m² und 122 m²
- 2-4 Zimmer Wohnungen
- Großzügige Balkon- und Terrassenflächen

Eine detaillierte Ausstattungsbeschreibung senden wir Ihnen gerne zu, hier ein kleiner Auszug:

- Eichenparkett in Fischgrät verlegt
- Fußbodenheizung - individuell steuerbar
- Großformat Fliesen (90 x 90) in den Nassräumen
- Nassräume ausgestattet mit Markenprodukten - Villeroy & Boch, HansGrohe
- Großformat Feinsteinzeug und Glasgeländer auf Terrassen und Balkonen
- Eingangstür weiß mit Sicherheitsbeschlag EI30
- Josko Terrassenschiebetüren und Fenster aus Alu mit Sonnenschutz (Raffstore)
- ROTO Dachflächenfenster mit Sonnenschutz
- SmartHome System
- Klimaanlage von LG
- Luftwärmepumpe

Die Lage - zentral mit bester Versorgung

Die Lage ist einer der Top Lagen im 9. Bezirk, neben dem AKH und nur ein paar Minuten von der U6 Station Alser Straße entfernt. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der

näheren Umgebung, sowie eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung. Für eine gemütliche oder sportliche Zeit im Grünen steht der Nahe gelegene Viktor-Frankl-Park oder das "alte AKH" zur Verfügung. Dieser Teil des 9. Bezirks ist im Gesundheitssektor auch sehr bekannt und beliebt, da sich hier eine Vielzahl an Gesundheitseinrichtungen - wie das AKH Wien, die MedUni-Wien, das St. Anna Kinderspital, die Privatklinik Goldenes Kreuz, die Wiener Privatklinik, uvm. - befinden.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Straßenbahnlinien 43, 44
- U-Bahn 'U6 - Alser Straße'
- Buslinie 13A

Top 27

großzügige 2-Zimmer Dachgeschosswohnung auf 2 Ebenen mit Balkon und Terrasse:

- Vorraum / Flur
- Abstellraum
- Balkon
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Schrankraum / Home-Office
- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Terrasse

Die Wohnung kann auch als Anlegerwohnung erworben werden. Der **Nettopreis beträgt EUR 820.000,-- zzgl. 20% USt.**

Nebenkosten

Die Nebenkosten gerechnet jeweils vom Gesamtkaufpreis: Grunderwerbssteuer 3,5 %, Eintragungsgebühr 1,1%, Kosten für Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung von 1,5 % + 20 % Ust + Barauslagen

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein

wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Auftraggebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <200m

Apotheke <200m

Klinik <200m

Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen

Schule <275m

Kindergarten <75m

Universität <450m

Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <875m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <375m

Verkehr

Bus <175m

U-Bahn <200m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <200m

Autobahnanschluss <2.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap